

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
 Saarländisches Nachbarrechtsgegesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
 Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).
 Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 die 5. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 21a „Pachtener Heide - Nördlicher Teil“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchsetzung einer Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am 03.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren
 Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 den Entwurf der 5. Teiländerung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 5. Teiländerung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ausfertigung
 Die 5. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 21a „Pachtener Heide - Nördlicher Teil“ wird hiermit ausfertigt.

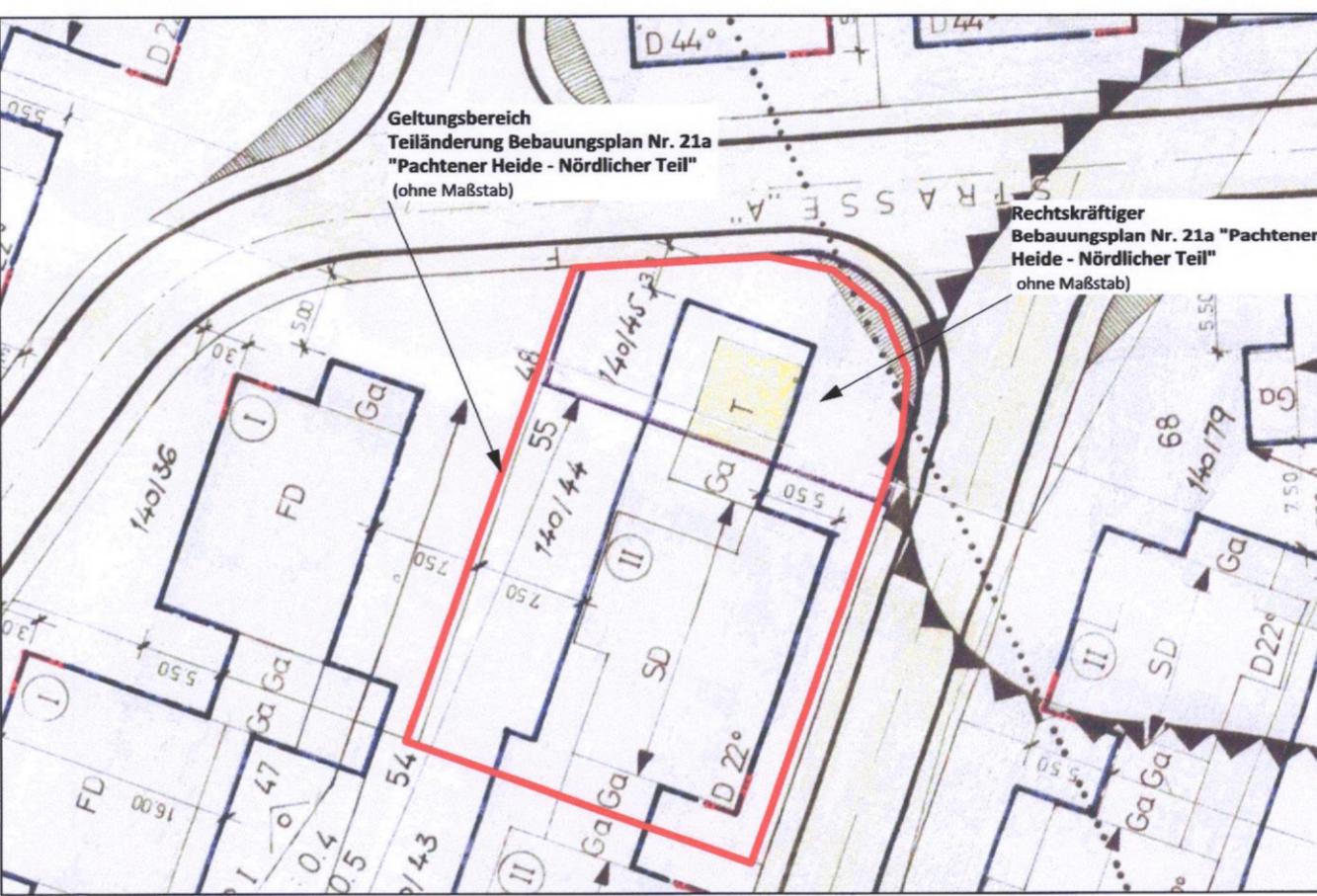
Satzungsbeschluss
 Die 5. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 21a „Pachtener Heide - Nördlicher Teil“ wurde in der Sitzung am 08.10.2020 vom Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde genehmigt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

09.10.2020

20.10.2020

Bebauungsplan Nr. 21a "Pachtener Heide - Nördlicher Teil"



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen: (§ 3 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude

1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen:

Gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Arten von Nutzungen:

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl im WR wird auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig ist.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO),

siehe Nutzungsschablone

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Reinen Wohngebiet auf zwingend II Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Reinen Wohngebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 9,0 m

Die Gebäudehöhe im WR wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante der Wiesbadener Straße, gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudeecke und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

3. Überbaure Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

4. Baueweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Reinen Wohngebiet wird eine offene Baueweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Reinen Wohngebietes Garagen, überdachte Stellplätze und Carports innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Örtliche Bauvorschriften der Stadt Dillingen

siehe Satzung vom 30. Juni 1973 hier: örtliche Bauvorschriften (Satzung) der Stadt Dillingen (Saar) für das Planungsgebiet der Pachtener Heide Nr. 21a - nördlicher Teil

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften der Stadt Dillingen werden für das Plangebiet übernommen. Sie liegen als Anlage der Begründung bei.

Hinweise

Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bzw. aus artenschutzrechtlichen Gründen dem 01.11. und dem 28. Februar des Folgejahrs durchzuführen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 528).

Kommunalsteuerverwaltungsgegesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

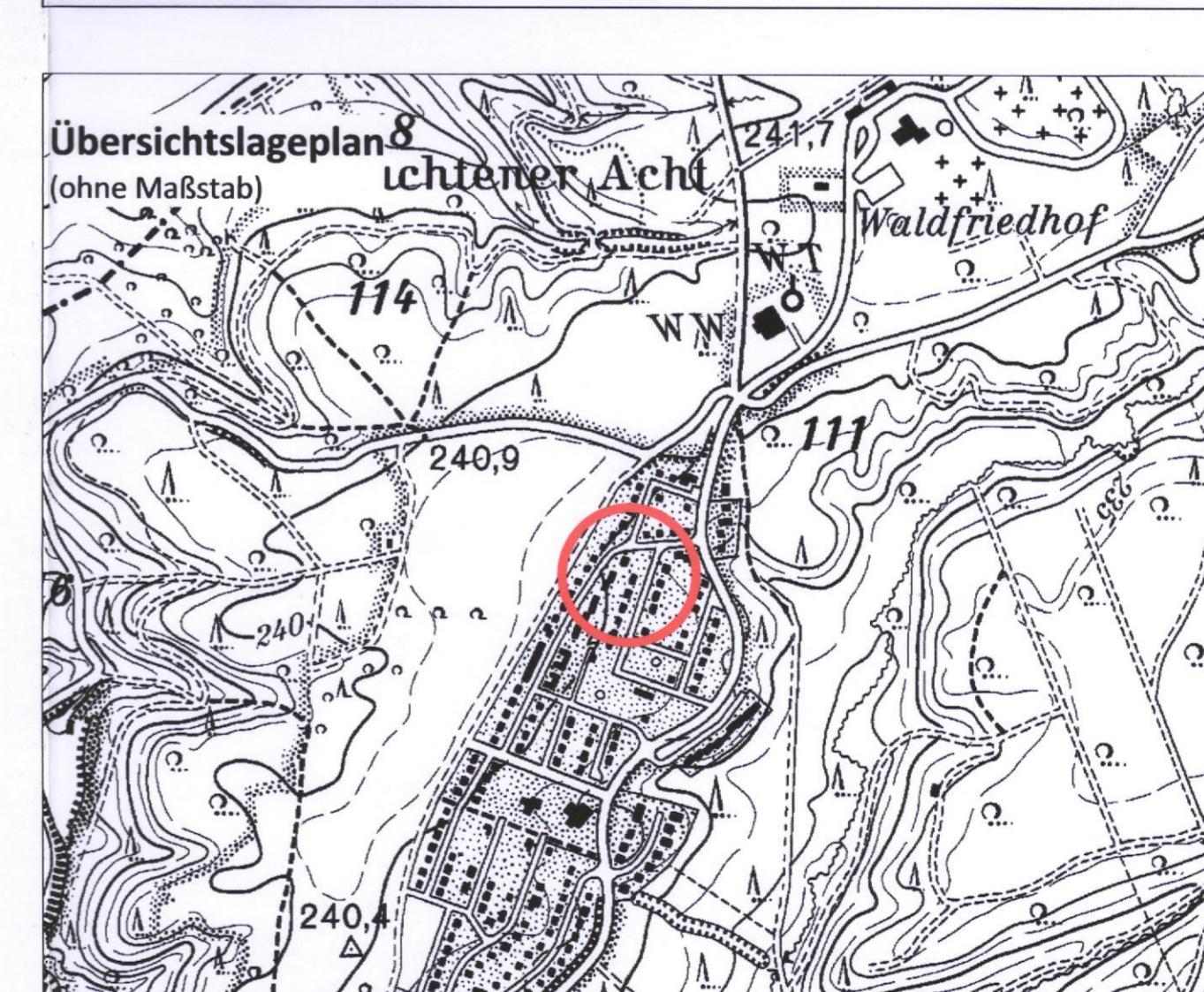
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2594), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2594), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 04. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 04. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 722), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	DIL-ÄND-HEIDE-19-046	775 x 840 mm
Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Satzung	08.10.2020	Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut Dipl.-Geogr. I. Minnerath M.Sc. S. Morreale

Stadt Dillingen/Saar

5. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 21a
"Pachtener Heide - Nördlicher Teil"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gebreiterstraße 25 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 96932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com